

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Moncton



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Dans la RMR de Moncton, le taux d'inoccupation est resté plutôt stable; il s'établissait à 4,3 % en octobre 2011.
- La plus grande variation a été observée à Dieppe, où le taux d'inoccupation a diminué de 0,8 point de pourcentage pour se chiffrer à 3,1 %.
- Pour l'ensemble de la RMR de Moncton, le loyer moyen a augmenté de 2,0 % en 2011 (en prenant les logements communs aux enquêtes réalisées en 2010 et en 2011).
- C'est dans la ville de Riverview que les logements locatifs se louaient le plus cher en moyenne (715 \$). Le loyer mensuel moyen dans la ville de Dieppe était comparable (710 \$), tandis qu'il était plus bas dans la ville de Moncton (677 \$).

Figure 1

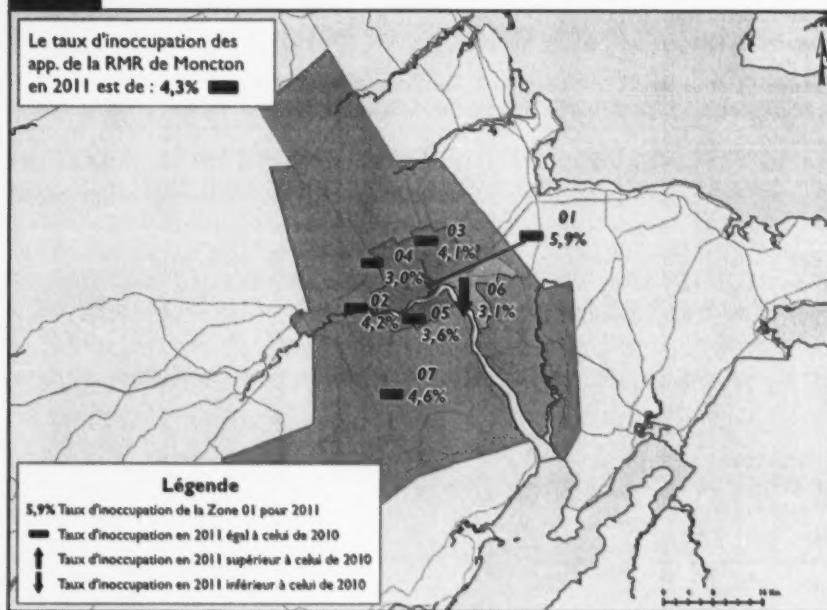


Table des matières

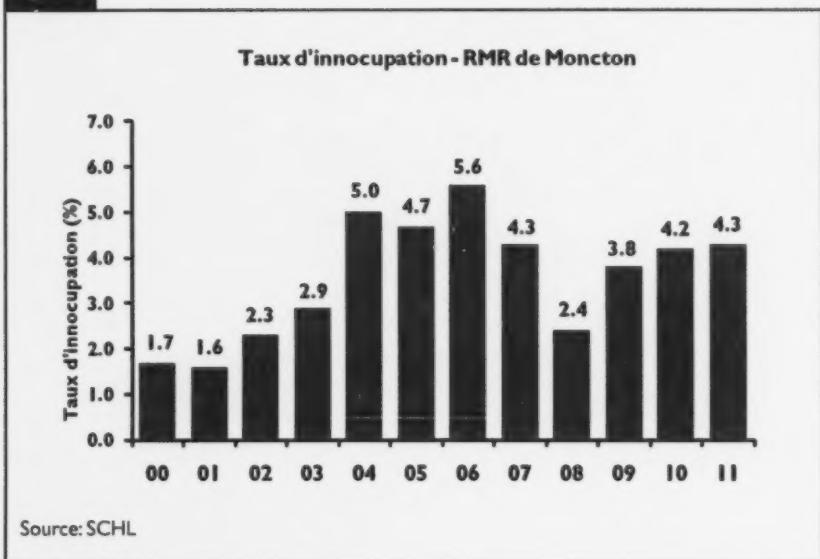
- 2 Taux d'inoccupation stable en 2011 dans le Grand Moncton
- 2 Facteurs influant sur le marché de l'habitation du Grand Moncton
- 3 La ville de Dieppe est le seul secteur à avoir accusé une baisse du taux d'inoccupation
- 4 Ralentissement des hausses de loyer dans la RMR de Moncton
- 4 Les plus bas taux d'inoccupation sont observés dans les immeubles neufs
- 5 Baisse du taux de disponibilité en 2011
- 5 Léger accroissement du taux d'inoccupation attendu en 2012

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du GAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.



Figure 2



Taux d'inoccupation stable en 2011 dans le Grand Moncton

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée en octobre 2011 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Moncton est resté stable par rapport à l'an dernier; il s'est chiffré à 4,3 %.

Dans la catégorie populaire des logements de deux chambres, le taux d'inoccupation se situait à 4,2 %. Il était semblable à celui de l'ensemble des unités locatives, ce qui n'a rien d'étonnant vu que les logements de deux chambres constituent environ les deux tiers de l'univers locatif de la RMR de Moncton.

Du côté des logements de une chambre, 4 % des unités étaient vacantes à l'automne 2011. Au cours des dernières années, la préférence accordée aux logements relativement grands que sont les unités de deux chambres a entraîné une contraction

de la demande de logements de une chambre. La plupart des immeubles locatifs neufs comptent peu d'unités de une chambre, de sorte que l'expansion de l'offre de logements de cette taille est lente dans le Grand Moncton.

Des trois collectivités qui forment la RMR, celle de Dieppe a enregistré le plus faible taux d'inoccupation, soit 3,1 %. Elle est suivie des villes

de Riverview (3,6 %) et de Moncton (4,6 %). Dans les zones périphériques de la RMR, 4,6 % des logements locatifs étaient vacants l'an dernier.

Facteurs influant sur le marché de l'habitation du Grand Moncton

Au cours des dix dernières années, le marché locatif de la RMR de Moncton a profité de l'afflux constant de migrants, favorisé notamment par la vigueur du marché de l'emploi. À la fin du troisième trimestre de 2011, l'emploi était en voie d'enregistrer cette année sa deuxième baisse annuelle d'affilée.

Une tendance particulièrement importante se dessine depuis quelques années : le niveau de l'emploi diminue chez les jeunes de 15 à 25 ans. Cette baisse résulte en partie du nombre élevé de personnes qui sont parties vivre en Alberta, seule région du pays au profit de laquelle le Grand Moncton a perdu des habitants ces dix dernières années. Cette tendance va probablement se poursuivre. Le

Figure 3

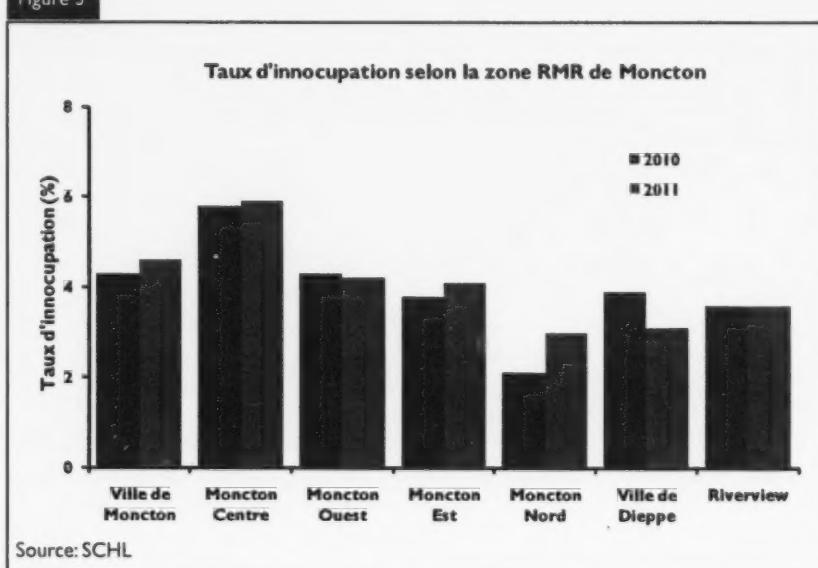
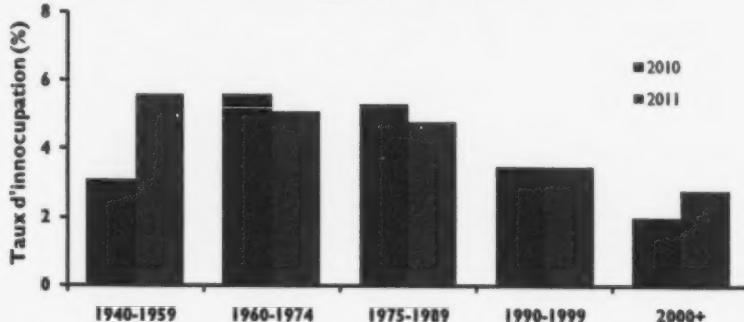


Figure 4

**Taux d'innocation selon l'année de construction
RMR de Moncton**



Source: SCHL

nombre réduit de jeunes ayant un emploi aura des répercussions sur le marché locatif de la région. La demande de logements locatifs se repliera à mesure qu'un nombre croissant de jeunes continueront de quitter le Grand Moncton pour obtenir ailleurs les emplois qu'ils n'arrivent pas à trouver dans le Sud-Est du Nouveau-Brunswick. À l'heure actuelle, la croissance de l'emploi dans le Grand Moncton profite exclusivement aux personnes plus âgées.

Ces dix dernières années, le marché de l'habitation de la RMR de Moncton a été le plus dynamique de toute la province. La conjoncture favorable du marché et le très bas niveau des taux hypothécaires ont permis à un nombre grandissant de personnes d'acheter une habitation dans le Grand Moncton. Beaucoup d'accédants à la propriété ont opté pour un jumelé, un type d'habitation dont la popularité n'a cessé d'augmenter. Depuis 2000, le segment des jumelés a connu une expansion rapide dans la RMR de Moncton, puisque le nombre de mises en chantier y a augmenté en moyenne

de plus de 20 % par année. Dans la catégorie des maisons individuelles, l'activité globale, marchés du neuf et de la revente confondus, a suivi une tendance à la baisse ces dernières années, car le recul des mises en chantier n'a été que partiellement compensé par la bonne tenue du marché de la revente.

Sur le marché locatif, la construction n'a pas ralenti ces dernières années. De 2000 à 2010, l'expansion du parc locatif a été constante – plus de 300 appartements ont été mis en chantier chaque année en moyenne. Les constructeurs ont coulé les fondations de 454 appartements en 2010 et ils devraient en commencer plus de 300 cette année. Ces niveaux de production sont supérieurs à la moyenne, mais vu que bon nombre des unités mises en chantier n'étaient pas encore achevées et disponibles sur le marché au moment de l'Enquête, cette offre supplémentaire a eu peu d'effet sur le taux d'innocation enregistré en octobre 2011.

La ville de Dieppe est le seul secteur à avoir accusé une baisse du taux d'innocation

Dans la ville de Dieppe, le taux d'innocation a régressé de 0,8 point de pourcentage en octobre 2011, pour s'établir à 3,1 %. C'est dans ce sous-marché de la RMR de Moncton qu'il a le plus varié en glissement annuel. Le taux d'innocation était par ailleurs plus faible à Dieppe que dans les villes de Moncton et de Riverview.

Ces dernières années, la croissance démographique a été plus importante à Dieppe que dans les villes de Moncton et de Riverview. Par conséquent, la construction résidentielle a été florissante à Dieppe, surtout celle d'habitations pour propriétaires-occupants. Sur le marché locatif, l'accroissement de l'offre résultant de la construction n'a pas suivi l'évolution de la demande. Au cours des dix dernières années, le taux d'innocation à Dieppe a oscillé entre 1,8 et 8,0 %. Sa fluctuation est amplifiée par le fait que le parc des logements locatifs y est petit par comparaison à celui de la ville de Moncton.

La construction de logements locatifs est vigoureuse à Dieppe depuis le quatrième trimestre de 2010, mais la plupart des unités mises en chantier au cours des derniers trimestres n'ont eu aucune incidence sur les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de cette année, car leur construction n'était pas encore terminée en octobre. Parce que le nombre d'unités achevées durant les 12 derniers mois a été faible à Dieppe, l'univers locatif n'a pas beaucoup augmenté et le taux d'innocation a accusé une forte baisse.

Ces dernières années, parmi les trois

zones qui composent la RMR de Moncton, c'est la ville de Riverview qui a bénéficié du marché locatif le plus stable. Au cours des 12 derniers mois, le taux d'inoccupation y est resté inchangé : il s'est chiffré à 3,6 %, comme en 2010, après s'être maintenu à 3,4 % en 2008 et 2009. Durant cette période, la construction résidentielle a connu une croissance soutenue à Riverview, principalement grâce à l'expansion de l'économie et du secteur du commerce de détail. Le rythme de la construction résidentielle, notamment celle de logements locatifs, a continué de suivre la demande, d'où la faible variation du taux d'inoccupation observée dans la région depuis quatre ans.

À Moncton, le taux d'inoccupation s'est fixé à 4,6 %; il dépasse légèrement le taux global relevé dans l'ensemble de la RMR. Parmi les quatre zones qui composent la ville de Moncton, la proportion d'unités vacantes oscillait entre 3,0 et 5,9 %. Le nord de Moncton enregistrait le plus bas taux d'inoccupation (3,0 %) de toutes les zones qui forment la RMR de Moncton, y compris Dieppe et Riverview.

Ralentissement des hausses de loyer dans la RMR de Moncton

À l'automne 2011, le loyer mensuel moyen dans la RMR de Moncton, tous types de logement confondus, se chiffrait à 684 \$, et ce sont les unités de construction récente qui se louaient le plus cher. Il fallait débourser en moyenne 715 \$ par mois pour louer un logement de deux chambres. Comme les unités de cette taille représentent approximativement les deux tiers de l'univers locatif de la RMR, elles servent fréquemment de point de repère.

En 2011, le loyer mensuel moyen le plus élevé (715 \$) a été enregistré

dans la ville de Riverview, et le plus bas (677 \$), dans celle de Moncton. À Riverview, le loyer moyen dans les immeubles qu'ont en commun l'univers des enquêtes de 2010 et 2011 a augmenté de 1,9 % cette année par rapport à l'an dernier, soit à peine moins que dans l'ensemble de la RMR, où il a progressé de 2 %. Dans les villes de Moncton et de Dieppe, il a enregistré des hausses respectives de 2,0 % et de 1,7 %.

Dans la RMR de Moncton, la conjoncture favorable des marchés du neuf et de la revente a continué de se répercuter sur les loyers, car elle facilite l'accession à la propriété. L'offre abondante de logements existants dans toutes les fourchettes de prix et le très bas niveau des taux hypothécaires ont continué d'inciter des locataires à devenir propriétaires. Pour les personnes à la recherche d'une habitation neuve, les jumelés continuent d'être une solution de rechange à la location d'un logement neuf. Malgré la hausse annuelle des prix, il était possible à l'automne 2011 de trouver sur le marché du neuf de la RMR de Moncton des jumelés se vendant entre 129 900 et 150 000 \$. À ce prix, et compte tenu des taux hypothécaires actuels, le paiement hypothécaire mensuel (incluant l'impôt foncier) est comparable au loyer mensuel des logements locatifs de construction récente.

Le marché de l'habitation de Moncton, surtout celui de la revente, demeure l'un des plus abordables de la région de l'Atlantique. Ainsi, le vaste choix de logements dont disposent les habitants de cette RMR continue d'y limiter la hausse globale des loyers.

Les plus bas taux d'inoccupation sont observés dans les immeubles neufs

Chaque année, les unités neuves représentent une part relativement faible de l'univers locatif de la RMR de Moncton. Durant les dix dernières années, les logements neufs ont trouvé preneur rapidement, car les promoteurs allongent sans cesse la liste des caractéristiques et des commodités offertes, par exemple des pièces plus grandes, pour rivaliser avec leurs concurrents. Ces caractéristiques supplémentaires sont particulièrement attrayantes pour les retraités et les personnes n'ayant plus d'enfants à la maison, qui sont séduits par le peu d'entretien qu'exige une unité locative, mais qui veulent tout de même avoir un logement offrant des avantages semblables à une maison individuelle sur le plan de la surface habitable et des commodités.

Le mouvement régulier des locataires qui déménagent dans un logement neuf a contribué à maintenir le taux d'inoccupation à un bas niveau du côté des unités neuves, tout en faisant augmenter celui des logements de construction moins récente. L'Enquête sur les logements locatifs de 2011 révèle que, dans les immeubles bâtis après l'an 2000, 2,8 % des unités étaient vacantes. Comme on s'y attendait, il s'agit du plus bas taux parmi toutes les fourchettes de loyer. Malgré cela, le taux d'inoccupation des logements récents a augmenté en regard de 2010, année où il s'était chiffré à 2,0 %.

Le taux d'inoccupation des unités construites avant l'an 2000 progresse avec l'âge des immeubles. C'est du côté des logements bâtis entre 1940 et 1959 que le pourcentage des unités vacantes est le plus élevé, à savoir 5,6 %.



Parmi les logements qui se louent plus de 800 \$ par mois, dont la plupart sont neufs, 5,1 % étaient inoccupés à l'automne 2011, un taux plus de deux fois supérieur à celui de 2,4 % enregistré un an plus tôt. Cette hausse traduit l'effet du gonflement rapide de l'offre. L'an dernier, le nombre de mises en chantier d'appartements dans la RMR de Moncton a atteint son deuxième niveau le plus élevé depuis 1974, et la construction a été vigoureuse cette année encore. Ainsi, il s'est ajouté un volume considérable de logements au parc locatif, ce qui s'est répercusé sur le rythme d'écoulement et a fait monter le taux d'inoccupation des unités de construction récente.

Baisse du taux de disponibilité en 2011

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée cette année, le taux de disponibilité a diminué de 0,6 point de pourcentage dans la RMR de Moncton et s'est établi à 4,9 %. C'est dans la ville de Dieppe qu'il était le plus bas (3,9 %); il n'était pas beaucoup plus élevé à Riverview (4,0 %).

Parmi les trois grands sous-marchés de la RMR, c'est la ville de Moncton qui présentait le plus haut taux de disponibilité, c'est-à-dire 5,1 %. Et à l'échelle des quatre zones qui composent la ville de Moncton, le taux de disponibilité variait entre 3,2 et 6,7 %. Le plus élevé a été observé dans le centre de Moncton, qui possède le plus grand univers locatif des sept zones de la RMR de Moncton. Au cours des dix dernières années, une forte proportion des immeubles neufs ont été bâtis dans des secteurs autres que le centre de Moncton. Ainsi, dans les autres zones de la ville de Moncton, à Dieppe et à Riverview, on a vu apparaître des logements neufs assortis au fil des ans

d'un nombre sans cesse croissant de caractéristiques et commodités, ce qui a incité les locataires à préférer louer dans ces secteurs plutôt que dans le centre de Moncton. C'est entre autres ce qui explique pourquoi le taux de disponibilité y est le plus élevé de toute la RMR.

Dans le Grand Moncton, le taux de disponibilité a diminué dans les catégories des logements de une et de deux chambres. Il y était inférieur à celui des unités de trois chambres, qui s'élevait à 7,6 % à l'automne 2011. D'ailleurs, c'est dans la catégorie des logements de trois chambres que le loyer moyen était le plus haut dans la RMR, c'est-à-dire 794 \$, et il n'était pas rare de voir des logements neufs de cette taille se louer plus de 1 000 \$ par mois. Comme la conjoncture favorable du marché de l'habitation a facilité l'accession à la propriété, celle-ci a constitué une option intéressante pour les locataires actuels ou éventuels ayant besoin de l'espace supplémentaire offert par les unités de trois chambres. Résultat : le fléchissement de la demande de ce type de logement a contribué à faire monter le taux de disponibilité.

Léger accroissement du taux d'inoccupation attendu en 2012

La conjoncture du marché de l'habitation de la RMR de Moncton est telle que les locataires actuels ou éventuels qui sont à la recherche d'un logement ont l'embarras du choix. On trouve une offre abondante d'unités sur les marchés du neuf et de la revente, et les bas taux hypothécaires continueront d'inciter certains locataires à accéder à la propriété. En outre, étant donné leur prix, les jumelés neufs demeurent accessibles, puisque les paiements hypothécaires associés à la possession de ce type de logement sont comparables au loyer

moyen d'un logement neuf. Cette conjoncture continuera d'alimenter la concurrence que subissent les logements locatifs, neufs et existants.

Étant donné le rythme de la construction établi durant les neuf premiers mois de 2011, le nombre total d'appartements mis en chantier en 2010 et 2011 dans la RMR de Moncton sera le plus élevé jamais enregistré pour une période de deux ans. Il en résultera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation global dans la RMR de Moncton.

Dans la ville de Dieppe, les mises en chantier d'appartements ont été nombreuses en 2010 et elles dépassent déjà, après trois trimestres en 2011, leur total annuel le plus élevé des dix dernières années. Même si la ville de Dieppe a enregistré la plus vive croissance démographique de la RMR durant presque toute la dernière décennie, c'est elle qui connaîtra la plus forte hausse du taux d'inoccupation en 2012.

Dans les villes de Moncton et de Riverview, l'activité observée récemment dans le secteur de la construction devrait se traduire par un équilibre offre/demande plus susceptible de se maintenir et donner lieu à une faible augmentation du taux d'inoccupation local.

D'ici la fin de 2011 et en 2012, l'univers locatif de la RMR de Moncton continuera de prendre de l'expansion à un rythme supérieur à la moyenne, parce que la construction résidentielle cette année a été plus forte que la moyenne. On peut donc s'attendre à ce que le taux d'inoccupation dans la RMR de Moncton enregistre une légère hausse en 2012, pour se situer entre 5,0 et 5,5 %. On prévoit par ailleurs que la progression du loyer moyen se chiffrera entre 2,0 et 2,5 %.

LE TAUX D'INOCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EST DESCENDU EN OCTOBRE 2011

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		oct 2010	oct 2011
Abbotsford		6,5	6,7
Barrie		3,4	1,7
Brantford		3,7	1,8
Calgary		3,6	1,9
Edmonton		4,2	3,3
Gatineau		2,5	2,2
Grand Sudbury		3,0	2,8
Guelph		3,4	1,1
Halifax		2,6	2,4
Hamilton		3,7	3,4
Kelowna		3,5	3,0
Kingston		1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo		2,6	1,7
London		5,0	3,8
Moncton		4,2	4,3
Montréal		2,7	2,5
Oshawa		3,0	1,8
Ottawa		1,6	1,4
Peterborough		4,1	3,5
Québec		1,0	1,6
Regina		1,0	0,6
Saguenay		1,8	1,4
Saint John		5,1	5,9
Saskatoon		2,6	2,6
Sherbrooke		4,6	4,7
St. Catharines-Niagara		4,4	3,2
St. John's		1,1	1,3
Thunder Bay		2,2	1,7
Toronto		2,1	1,4
Trois-Rivières		3,9	3,9
Vancouver		1,9	1,4
Victoria		1,5	2,1
Windsor		10,9	8,1
Winnipeg		0,8	1,1
Tous les centres		2,6	2,2

Dans les 35 grands centres urbains¹ du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011

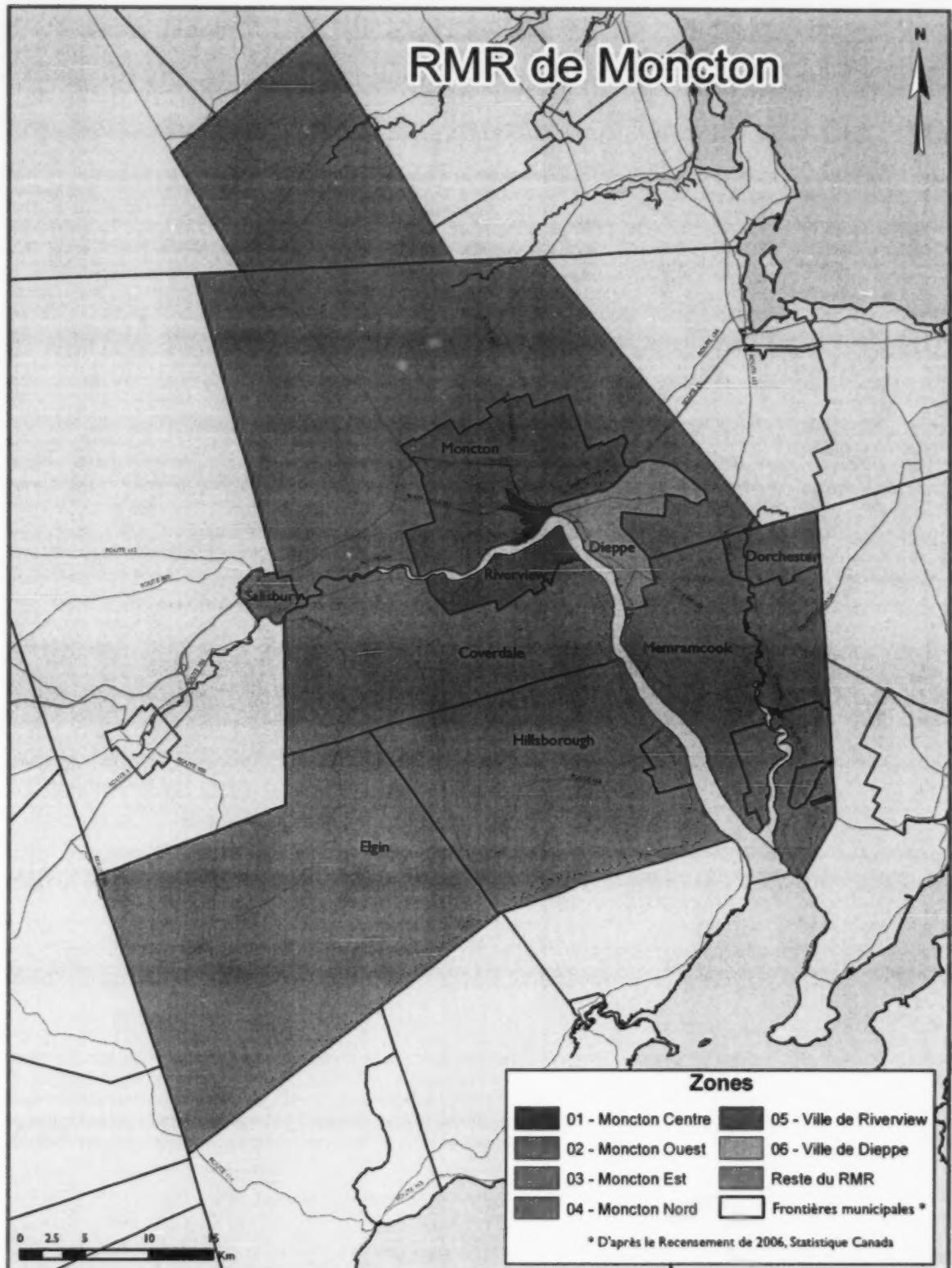
¹Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 \$ en octobre 2010 à 883 \$ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 \$), Toronto (1 149 \$), Ottawa (1 086 \$), Calgary (1 084 \$), Victoria (1 045 \$), Edmonton (1 034 \$) et Barrie (1 001 \$). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 \$. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 \$), Saguenay (557 \$) et Sherbrooke (577 \$).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE MONCTON	
Zone 1	Moncton Centre - Comprend tous les secteurs au nord de la rivière Petitcodiac qui sont à l'ouest du boulevard Wheeler et à l'est de la rue Collishaw et du boulevard Vaughan Harvey.
Zone 2	Moncton Ouest - Comprend tous les secteurs à l'ouest de la rue Collishaw et du boulevard Vaughan Harvey qui sont au sud du chemin Berry Mills et de la rue Killam.
Zone 3	Moncton Est - Comprend tous les secteurs au sud de la route transcanadienne qui sont à l'est de North Branch Halls Creek et au nord du chemin Old Shediac.
Zone 4	Moncton Nord - Comprend tous les secteurs délimités par le chemin Berry Mills, la rue Killam, l'avenue Edgett et la route transcanadienne.
Zones 1-4	Ville de Moncton
Zone 5	Ville de Riverview
Zone 6	Ville de Dieppe
Zone 7	Reste de la RMR
Zones 1-7	RMR de Moncton

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Moncton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton Centre	**	**	4,5 d	4,0 c	6,2 c	6,3 c	**	**	5,8 b	5,9 b
Moncton Ouest	0,0 c	4,6 a	4,7 c	2,3 b	4,6 b	5,6 c	2,0 c	0,0 d	4,3 b	4,2 b
Moncton Est	**	6,5 c	3,0 c	4,6 c	4,1 b	3,8 b	3,2 c	5,6 d	3,8 b	4,1 b
Moncton Nord	0,0 d	0,0 d	1,0 a	3,8 d	2,5 b	2,9 b	4,4 d	3,5 d	2,1 b	3,0 c
Ville de Moncton	3,3 d	**	3,7 c	3,0 b	4,5 b	4,6 b	**	**	4,2 b	4,3 a
Riverview	**	**	5,8 c	4,9 d	3,4 a	3,3 b	**	**	3,6 a	3,6 b
Ville de Dieppe	**	**	3,0 d	4,1 d	4,1 b	2,7 a	0,0 a	14,4 a	3,9 b	3,1 b
Reste de la RMR	**	a.l.e.	**	**	4,3 d	**	**	**	3,6 d	4,6 d
Moncton (RMR)	3,2 d	**	3,7 c	4,0 b	4,3 a	4,2 a	5,3 d	7,3 c	4,2 a	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Moncton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton Centre	444 b	472 b	579 a	589 a	695 a	724 a	748 b	756 b	645 a	669 a
Moncton Ouest	448 b	454 a	561 a	576 a	701 a	711 a	804 a	723 b	653 a	647 a
Moncton Est	479 a	510 a	568 a	591 a	684 a	706 a	812 a	854 a	671 a	692 a
Moncton Nord	470 b	515 b	594 a	601 a	699 a	712 a	821 a	815 a	671 a	689 a
Ville de Moncton	455 a	479 a	570 a	589 a	693 a	714 a	789 a	794 a	656 a	677 a
Riverview	**	**	559 a	588 a	712 a	729 a	759 a	764 a	693 a	715 a
Ville de Dieppe	**	**	602 a	632 a	674 a	717 a	861 a	895 a	667 a	710 a
Reste de la RMR	**	a.l.e.	450 b	459 a	584 a	601 b	**	**	548 a	555 b
Moncton (RMR)	456 a	479 a	577 a	591 a	691 a	715 a	787 a	794 a	661 a	684 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Moncton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton Centre	149	150	1 030	1 018	1 735	1 738	208	199	3 122	3 105
Moncton Ouest	65	64	286	268	516	488	51	43	918	863
Moncton Est	32	32	373	375	1 703	1 715	121	125	2 229	2 247
Moncton Nord	109	109	379	379	1 044	1 027	75	69	1 607	1 584
Ville de Moncton	355	355	2 068	2 040	4 995	4 958	455	434	7 876	7 729
Riverview	3	3	127	127	777	779	26	24	933	933
Ville de Dieppe	2	2	173	199	853	879	20	20	1 048	1 100
Reste de la RMR	1	1	34	36	57	57	9	9	101	103
Moncton (RMR)	361	361	2 402	2 402	6 685	6 683	510	487	9 358	9 335

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

4.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Moncton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton Centre	**	**	6,7 c	4,3 c	7,6 b	7,3 b	**	**	7,3 b	6,7 b
Moncton Ouest	0,0 c	4,6	6,8 c	3,0 c	6,6 b	6,5 b	4,7 d	0,0 c	6,2 b	4,9 b
Moncton Est	**	6,5	3,7 c	5,6 c	5,2 b	4,0 b	4,8 c	5,6 c	5,0 b	4,4 c
Moncton Nord	0,0 d	0,0 c	2,4 c	3,8 d	2,9 b	3,0 b	5,7 d	5,0 c	2,8 b	3,2 c
Ville de Moncton	3,7 d	**	5,5 b	4,3 b	5,7 a	5,2 b	**	**	5,6 a	5,1 a
Riverview	**	**	6,6 c	4,9 d	4,2 a	3,8 b	**	**	4,5 a	4,0 b
Ville de Dieppe	**	**	6,0 c	4,8 d	5,6 b	3,5 b	5,2 a	14,4	5,6 b	3,9 b
Reste de la RMR	**	a.i.e.	**	**	4,3 d	**	**	**	3,6 d	4,6 d
Moncton (RMR)	3,6 d	**	5,5 b	4,4 b	5,5 a	4,8 a	6,7 c	7,6 c	5,5 a	4,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹
selon le nombre de chambres**

RMR de Moncton

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11								
Moncton Centre	2,2 c	++	2,2 c	++	1,5 c	1,3 a	++	++	1,8 c	1,8 c
Moncton Ouest	2,9 b	2,6 b	2,1 c	4,8 c	2,1 a	3,7 b	++	++	1,9 b	3,2 b
Moncton Est	1,1 a	7,5 a	0,7 b	3,8 c	2,0 b	2,5 c	1,6 b	2,3 c	1,9 b	2,5 c
Moncton Nord	++	1,7 c	++	2,0 c	1,9 c	++	++	++	++	1,2 d
Ville de Moncton	2,1 b	3,7 c	1,1 a	2,2 b	1,6 a	1,7 b	++	3,6 d	1,7 b	1,0 b
Riverview	++	++	2,5 c	3,7 d	3,0 b	1,6 b	1,7 c	3,8 b	2,7 a	1,9 a
Ville de Dieppe	++	++	1,8 b	1,6 c	1,8 a	1,9 a	++	2,7 a	1,8 a	1,7 b
Reste de la RMR	++	a.l.e.	6,5 c	3,6 c	5,3 c	1,4 d	++	++	7,2 b	2,3 c
Moncton (RMR)	2,0 b	3,5 c	1,6 b	2,3 a	2,0 a	1,7 a	++	3,1 d	1,8 a	2,0 a

¹La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

++ Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. :Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres**

RMR de Moncton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	**	5,5 d	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	1,0 d	3,6 d	4,4 d	**	0,0 d	0,0 c	3,1 d	5,6 d
1960 à 1974	**	2,8 c	3,4 c	5,2 c	6,6 b	5,4 b	**	4,8 d	5,6 b	5,1 b
1975 à 1989	0,0 a	2,2 c	5,8 c	5,6 c	5,4 b	3,7 c	**	**	5,3 b	4,8 c
1990 à 1999	a.u.	a.u.	4,2 b	4,2 b	3,5 b	3,2 a	1,8 c	**	3,5 a	3,5 a
2000 ou après	**	5,7 d	1,0 a	1,9 b	2,3 a	2,7 a	1,4 a	10,4 d	2,0 a	2,8 a
Tous les immeubles	3,2 d	**	3,7 c	4,0 b	4,3 a	4,2 a	5,3 d	7,3 c	4,2 a	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres**

RMR de Moncton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton (RMR)										
Avant 1940	391 d	469 c	511 a	552 c	644 a	731 c	707 b	705 b	592 a	648 c
1940 à 1959	462 a	426 b	552 a	525 a	619 a	616 a	698 b	683 b	581 a	575 a
1960 à 1974	453 b	461 a	532 a	547 a	620 a	650 a	768 a	776 a	598 a	620 a
1975 à 1989	444 a	532 a	569 a	593 a	655 a	678 a	690 c	678 b	622 a	646 a
1990 à 1999	a.u.	a.u.	622 a	655 a	717 a	724 a	914 a	975 b	716 a	724 a
2000 ou après	548 a	571 a	693 a	705 a	767 a	789 a	932 a	971 a	755 a	778 a
Tous les immeubles	456 a	479 a	577 a	591 a	691 a	715 a	787 a	794 a	661 a	684 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Moncton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	4,4 d	5,7 c	5,2 c	**	**	7,5 c	5,9 c
6 à 19 unités	**	**	3,1 c	4,6 c	4,9 b	5,0 b	**	**	4,3 b	4,8 b
20 à 49 unités	**	5,4 d	2,8 b	3,2 d	3,8 b	2,8 a	2,9 a	14,7 a	3,5 b	3,1 b
50 à 99 unités	0,0 a	**	0,3 a	2,1 b	2,6 a	4,3 b	3,6 a	6,8 a	2,1 a	3,9 b
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	3,2 d	**	3,7 c	4,0 b	4,3 a	4,2 a	5,3 d	7,3 c	4,2 a	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Moncton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton (RMR)										
3 à 5 unités	445 b	**	520 a	528 a	617 a	627 a	723 a	721 a	602 a	611 a
6 à 19 unités	440 a	480 b	546 a	559 a	664 a	693 a	826 b	839 a	634 a	658 a
20 à 49 unités	459 b	466 a	609 a	621 a	712 a	732 a	842 a	873 a	682 a	703 a
50 à 99 unités	532 a	**	672 a	718 a	786 a	816 a	873 a	906 a	759 a	796 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	456 a	479 a	577 a	591 a	691 a	715 a	787 a	794 a	661 a	684 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

RMR de Moncton

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton Centre	**	**	5,4 c	6,7 c	3,5 c	3,8 b	3,1 a	4,6 c	a.l.u.	a.l.u.
Moncton Ouest	4,4 d	3,3 d	5,0 c	3,5 c	4,5 b	3,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Moncton Est	5,8 c	3,9 c	4,8 c	4,9 b	3,0 b	3,4 b	**	**	**	**
Moncton Nord	4,4 c	3,3 c	2,0 c	4,0 d	2,3 c	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Moncton	7,7 c	5,6 c	4,3 b	5,1 b	3,2 b	3,1 b	2,2 a	3,3 b	**	**
Riverview	**	**	5,0 b	4,2 b	4,0 a	1,5 a	1,5 a	**	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Dieppe	8,0 b	4,4 d	3,2 b	1,8 b	5,3 d	3,7 c	1,7 a	**	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR	3,7 d	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Moncton (RMR)	7,5 c	5,9 c	4,3 b	4,8 b	3,5 b	3,1 b	2,2 a	3,9 b	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers

RMR de Moncton

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Moncton (RMR)										
Moins de 400 \$	0,0 d	0,0 d	0,0 c	**	**	**	**	**	0,0 c	**
400 à 499 \$	**	**	5,8 c	4,5 d	3,9 d	**	**	**	5,2 c	4,8 c
500 à 599 \$	**	**	4,1 c	4,3 c	5,4 c	4,4 c	**	0,0 d	4,7 b	4,3 b
600 à 699 \$	**	**	3,7 d	4,5 c	4,7 b	4,7 b	5,5 d	**	4,5 b	4,8 b
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	1,8 c	1,9 b	4,6 b	3,9 b	**	**	4,5 b	3,8 b
800 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	2,0 b	4,2 c	**	9,5 c	2,4 b	5,1 b
Toutes les fourchettes	3,2 d	**	3,7 c	4,0 b	4,3 a	4,2 c	5,3 d	7,3 c	4,2 c	4,3 c

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS)** pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côté à côté, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants de chaque province*. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS)** pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côté à côté, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
Maintenant publié deux fois l'an!
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises
en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur
votre site Web

Les rapports électroniques
du Centre d'analyse de marché
de la SCHL procurent une
foule de renseignements
détailés sur les marchés
national, provinciaux,
régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**
renseignements sur les
tendances futures du
marché de l'habitation aux
échelles locale, régionale
et nationale.
- **Données et statistiques :**
renseignements sur les
différents aspects du
marché de l'habitation –
mises en chantier, loyers,
taux d'inoccupation,
et beaucoup plus!

Mises en chantier d'habitations – Canada, toutes les régions

Le nombre saisonnier annuelisé de
mises en chantier d'habitations au Canada
a baissé de 204 500 en juillet à 1 181 900, en
soit [Plus d'info...](#)

 Parlement du Canada

Canadi

